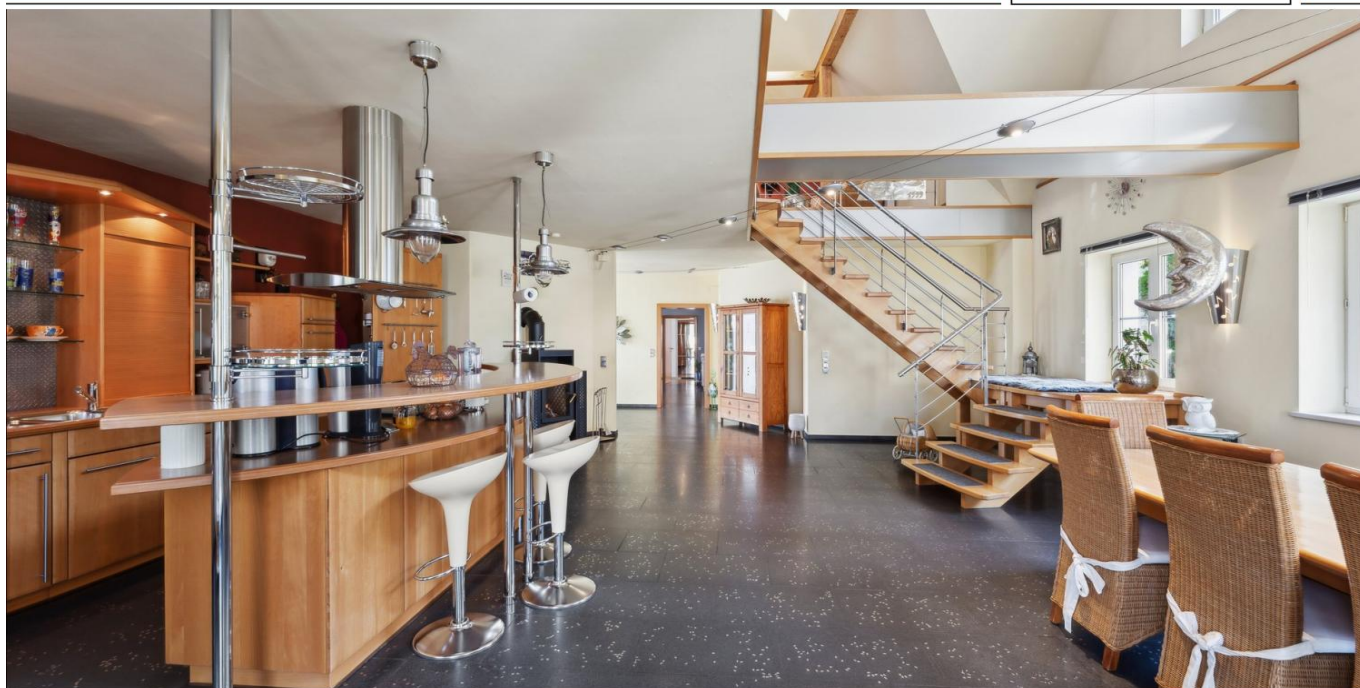


Bayreuth / Aichig – Bayreuth

Einzigartiges Wohnhaus mit Galerie & Einliegerwohnung in bevorzugter Lage

CODE DU BIEN: 24093016



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 288 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 668 m²

CODE DU BIEN: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24093016
Surface habitable	ca. 288 m²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	7
Salles de bains	2
Année de construction	1955
Place de stationnement	5 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	499.000 EUR
Type de bien	
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 15 m²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	GAS
Certification énergétique valable jusqu'au	25.08.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	104.60 kWh/m²a
Classement énergétique	D

CODE DU BIEN: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

Une première impression

Diese besondere Immobilie bietet aufgrund ihrer Größe und Aufteilung ein perfektes Wohnambiente. Das Haus zeichnet sich durch eine offene und lichtdurchflutete Architektur auf zwei Ebenen aus. Die Einliegerwohnung ist über einen separaten Hauseingang sowie über eine Verbindungstür von der Hauptwohnung aus erreichbar. Somit ist Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder die Nutzung als Mehrgenerationenhaus möglich. Das Objekt befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Neben dem Einbau einer neuen Gasheizung im Jahr 2023 wurde das Objekt seit 2002 umfassend saniert. In den Folgejahren wurden kontinuierlich Modernisierungen durchgeführt. Durch die vorhandene Fußbodenheizung besteht die Möglichkeit, eine Wärmepumpe (zur Unterstützung der neu installierten Gasheizung) zusätzlich einzurichten. Die beiden Küchen und die Esszimmereinrichtung bleiben im Haus und sind mit im Kaufpreis enthalten. Die Immobilie befindet sich zusammen mit dem Nachbargebäude auf einem Gemeinschaftsgrundstück und ist nach WEG aufgeteilt. Für diese Immobilie liegt ein eigenes Wohnungsgrundbuch vor. Der Miteigentumsanteil an dem 1.180 m² großen Grundstück beträgt 581/1000, woraus sich ein rechnerischer Anteil von 668 m² ergibt. Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK) unter der 0151 561 96292.

CODE DU BIEN: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

Détails des commodités

- Immobilie mit Hauptwohnung und Einliegerwohnung
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Installation einer Wärmepumpe ist möglich
- Wohngalerie & offene Küche in der Hauptwohnung
- Einbauküche in der Einliegerwohnung
- eine Garage mit elektrischem Sektionaltor und vorhandenem Starkstromkabel
- fünf Außenstellplätze
- Wellnessbad (mit der Möglichkeit eine Sauna zu installieren, Anschlüsse vorhanden)

CODE DU BIEN: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt im beliebten Stadtteil Aichig. Eine Stadtbushaltestelle ist in unter 5 Gehminuten erreichbar. Auch der Weg in die Natur ist nicht weit.

CODE DU BIEN: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 104.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 24093016 - 95448 Bayreuth / Aichig – Bayreuth

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mark Beyer

Hohenzollernring 73 Bayreuth
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com